令和　８年（ケ）第　　２３号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１０月３０日
水戸地方裁判所下妻支部民事執行係
裁判所書記官　吉　田　　聡

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年１１月１８日から 令和　８年１１月２５日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２日　午前１０時００分 水戸地方裁判所下妻支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前　９時５０分 水戸地方裁判所下妻支部民事執行係
特別売却実施期間	令和　８年１２月　４日から 令和　８年１２月　４日まで	
買受申出の保証の提供方法	下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行，損害保険会社，農林中央金庫，商工組合中央金庫，全国を地区とする信用金庫連合会，信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）	☆印を付した物件は農地であるので，権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り，買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため，物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　８年１０月３０日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	16,840,000 13,472,000	一括	3,368,000	134,684	28,432
1	1,390,000				
2	1,160,000				
3	14,290,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　古河市緑町

　　地　　番　　２３９３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．３１平方メートル

２　所　　在　　古河市緑町

　　地　　番　　２３９３番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８３．６８平方メートル

３　所　　在　　古河市緑町　２３９３番地１８、２３９３番地４

　　家屋　番号　　２３９３番１８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５７．１３平方メートル
　　２階　５４．２４平方メートル

令和　8年（ケ）第　　23号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　9日
水戸地方裁判所下妻支部民事執行係
裁判所書記官　吉　田　　聡

1　不動産の表示
【物件番号1～3】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《注　　意　　書》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して，執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　８年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　古河市緑町

　　地　　番　　２３９３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．３１平方メートル

２　所　　在　　古河市緑町

　　地　　番　　２３９３番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８３．６８平方メートル

３　所　　在　　古河市緑町　２３９３番地１８、２３９３番地４

　　家屋　番号　　２３９３番１８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５７．１３平方メートル
　　２階　５４．２４平方メートル

令和８年（ケ）第２３号
令和８年６月３０日受理
令和８年７月２１日提出

現況調査報告書

水戸地方裁判所下妻支部
執行官　小 俣 隆 一

(注)　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

令和　8年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　　古河市緑町

　　地　　番　　２３９３番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１００．３１平方メートル

２　所　　在　　古河市緑町

　　地　　番　　２３９３番１８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８３．６８平方メートル

３　所　　在　　古河市緑町　２３９３番地１８、２３９３番地４

　　家屋　番号　　２３９３番１８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５７．１３平方メートル
　　２階　５４．２４平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	茨城県古河市緑町４１番１６号
土地	物件１，２
現況地目	■宅地（物件１，２）　□公衆用道路（物件　　）　□　　（物件　　）
形状	□公図のとおり　　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件３
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　　□その他の者 上記の者が本建物を　居宅　として使用している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　　支部　令和　　年（　）第　　号 保管開始日　　令和　　年　　月　　日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳　述　者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■　A （所有者）	1　本件建物は、私が居宅として使用しています。誰かに貸したりしていません。 2　本件建物について、大きな損傷箇所や雨漏り、シロアリ被害はありません。 3　土地の境界で問題となっていることはありません。 4　本件土地建物で事件や事故があったことはありません。また、土壌汚染や埋設物で問題となったことはありません。 5　室内で猫１匹を飼っていますが、内壁に引っ掻き傷はありません。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（執行官の意見用）

執行官の意見
1　本件物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付した写真のとおりである。 2　占有状況については、現場の状況や関係人の陳述、不動産登記記録や公課証明書の記載内容等から、２枚目記載のとおりであると判断した。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和８年６月30日(火)	当庁執行官室	古河市に対し公課証明書等交付申請、受領
令和８年７月３日(金) 14：37－14：47	物件所在地	■物件確認　■全戸不在　■書面投函 ■写真撮影
令和８年７月13日(月) 12：50－13：10	物件所在地	■立入調査　■写真撮影　■評価人同行 ■所有者から聴取
年　月　日(　) ：　－　：		
年　月　日(　) ：　－　：		
年　月　日(　) ：　－　：		
年　月　日(　) ：　－　：		
年　月　日(　) ：　－　：		

（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日

目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

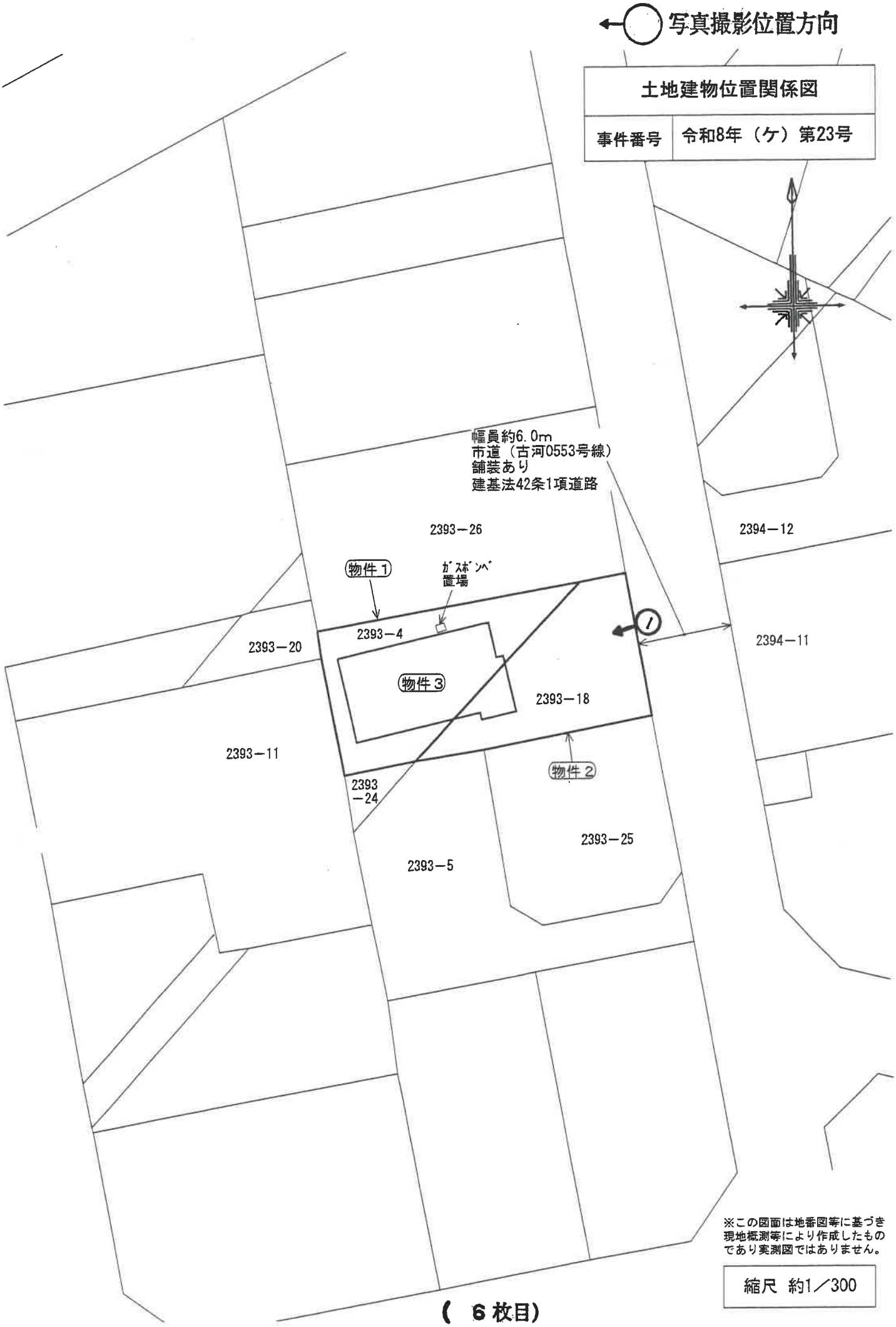
□　令和　　年　　月　　日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日

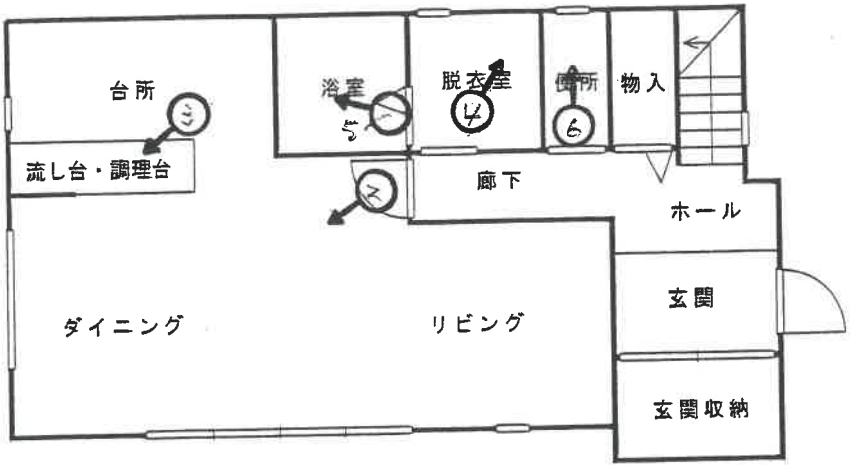
休日・夜間執行許可の提示をした。

（注）　チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

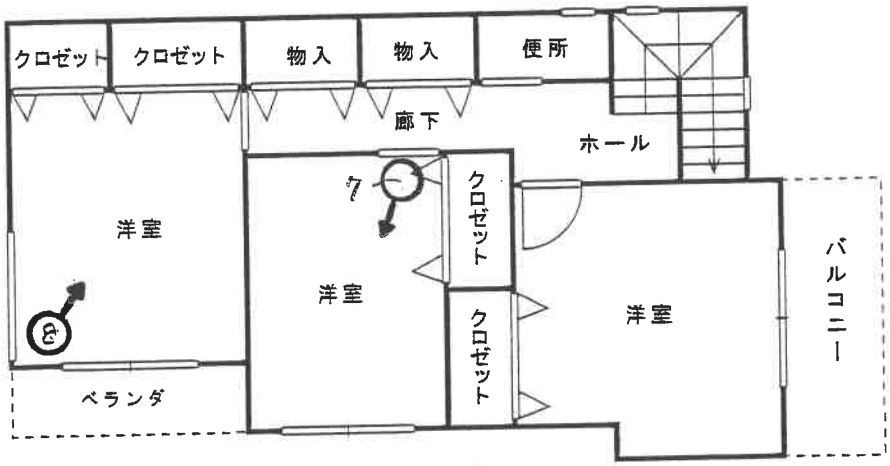

写真撮影位置方向
土地建物位置関係図
事件番号
令和8年（ケ）第23号
幅員約6.0m
市道（古河0553号線）
舗装あり
建基法42条1項道路
2393－26
2394－12
物件１
ｶﾞｽﾎﾞﾝﾍﾞ
置場
2393－4
2393－20
2394－11
物件３
2393－18
2393－11
物件２
2393
－24
2393－25
2393－5
※この図面は地番図等に基づき
現地概測等により作成したもの
であり実測図ではありません。
縮尺 約1／300

建物間取図

事件番号	令和8年（ケ） 第23号
物件番号	3



1階平面図



2階平面図

※図面と現況が異なる場合は現況優先となります。

写真撮影位置方向

縮尺約 1／100

写真１

写真２

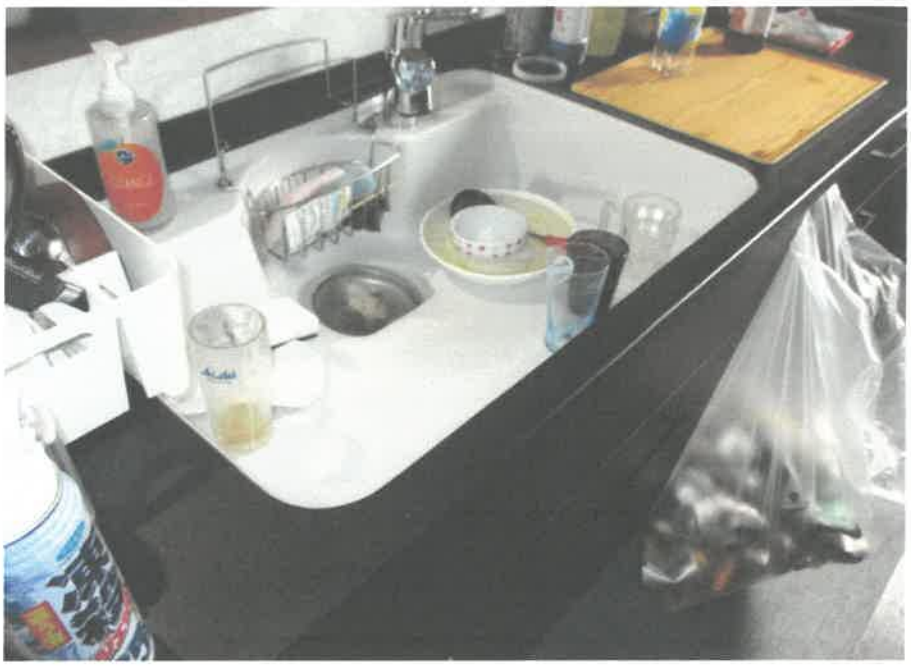


写真３

写真４

写真５

写真６

写真７

写真８

令和 8年（ケ）第　　２３号
令和 8年 6月30日　受　　命
令和 8年 7月13日　現地調査
令和 8年 7月22日　評　　価
令和 8年 7月23日　提　　出

水戸地方裁判所　下妻支部　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士
長尾孝一

第１　評価額

一　括　価　格	
金 １６，８４０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，３９０，０００円
物件２（土地）	金　１，１６０，０００円
物件３（建物）	金　１４，２９０，０００円

①　一括価格は、物件１～３の各不動産について、一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
②　内訳価格は、配当の割付と超過売却（民事執行法７３条）の判定を行うことの参考として、一括価格の内訳として算出した価格である。
③　物件１，２の土地価格は物件３の建物のための敷地利用権価格を控除した価格であり、物件３の価格は当該敷地利用権付建物としての価格である。

第２　評価の条件

１　本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、法定の手続がとられた場合を除き事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類または品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
２　評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
３　現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
４　物件に関する情報提供の内容は、民事執行法５８条４項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登　記	現　況
1	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 地番 地目 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	住居表示「緑町41番16号」

令和　8年（ケ）第　　２３号

物　件　目　録

１　所　　在　古河市緑町

　　地　　番　２３９３番４

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１００．３１平方メートル

２　所　　在　古河市緑町

　　地　　番　２３９３番１８

　　地　　目　宅地

　　地　　積　８３．６８平方メートル

３　所　　在　古河市緑町　２３９３番地１８、２３９３番地４

　　家屋　番号　２３９３番１８

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　１階　５７．１３平方メートル
　　２階　５４．２４平方メートル

第４　目的物件の位置・環境等

１　土地の概況及び利用状況等（物件１，２）

位置・交通	ＪＲ宇都宮線古河駅の北東方約2.2ｋｍ（道路距離）、古河市ぐるりん号「みどりヶ丘ふれあいの家」バス停の北東方約0.3ｋｍ（道路距離）に位置する。	
付近の状況	一戸建て一般住宅が建ち並び、空地も残る、区画整然とした住宅地域。付近に高圧送電線の鉄塔が見られるが、本件物件に高圧送電線は架かっていないため、嫌悪施設としての減価は競売市場修正での考慮とする。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第１種低層住居専用地域
	建ぺい率	指定 50%
	容積率	指定 100%
	防火規制	建築基準法第22条区域
画地条件	形状、間口・奥行等は概ね別添「土地建物位置関係図」のとおりである。 公図と地積測量図の地番表記が異なっているため、水戸地方法務局下妻支局に問い合わせたところ「公図の地番表記に誤りがあり、地積測量図の地番表記が正しい」とのこと。よって、土地建物位置関係図は地積測量図の地番表記に基づいて作成した。 規模（地積）は登記面積にほぼ一致する。	
接面道路の状況	東側幅員約6.0m舗装市道（古河0553号線） （建築基準法第42条第1項第1号道路に該当）	
土地の利用状況等	物件１、２土地を一体として、物件３建物の敷地の用に供されている。 （物件３建物の法定地上権の成立を考慮して評価する）	
供給処理施設	上水道　あり ガス　不明（特記事項のとおり） 下水道　あり （注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染の可能性の調査	土地の履歴等からは土壌汚染対策法に定められた特定有害物質の影響リスクが生じている可能性は低いものと推定するが、詳細については専門調査機関による詳細調査を行わないと確定出来ない。当該リスク内在による減価要因は競売市場修正での考慮とした。	

特　記　事　項	１．上水道について 　東側市道（古河0553号線）に、水道管本管（VP50φ）が敷設されており、当該本管から引込径20㎜φ、メーター径20㎜φで引き込まれているとのこと。 ２．下水道について 　下水道接続済みであり、受益者負担金も完納済みとのこと。 ３．ガスについて 　物件の所在地域は、ＬＰガス集中配管によるガス供給エリアとなっているが、物件３建物はＬＰガスボンベによるガス供給を受けているとのこと。 ４．ハザードマップについて 　国土交通省の洪水ハザードマップによれば、「この付近では、最悪の場合、洪水による浸水が発生してその深さが50センチメートルから3メートルになることが想定されています。これは床上浸水に相当する深さです。」とされている。 ５．道路地番の登記記録 　2400番28 公衆用道路　1313㎡　所有者：古河市

2　建物の概況及び利用状況（物件３）

区　　分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)　令和 4年 7月28日新築 経過年数　4年 経済的残存耐用年数　21.0年
仕　　様	構　造　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建 屋　根　合金メッキ鋼板葺 外　壁　サイディングボード張 内　壁　ビニールクロス等 天　井　ビニールクロス等 床　合板フローリング等 設　備　電気・水道 その他　ＩＨクッキングヒーター
床面積（現況）	１階：　57.13㎡ ２階：　54.24㎡ 計：111.37㎡
現況用途等	階層　地上2階建て 現況用途　居宅 間取り　建物間取図参照
品　　等	使用資材　普通 施　工　普通
保守管理の状態	概ね通常の保守管理状態が継続している。 室内で猫を一匹飼育しているとのこと。 内壁に引っ掻き傷等の目立った損傷は見受けられなかった。
建物の利用状況	建物所有者が、本建物を居宅として使用している。
特　記　事　項	１．建築計画概要書記載事項 確認年月日：令和4年7月22日 確認番号：第NKBI建-21YH0210V変1号 主要用途：一戸建ての住宅 工事種別：新築

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

①　物件１，２（土地）

番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差イ	地積（㎡）ウ	建付減価エ	共有持分割合オ	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ×オ
1	47,900	0.92	100.31	0.90		3,980,000
2	47,900	0.92	83.68	0.90		3,320,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　古河-9

公示価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
49,300円／㎡	× 100.0／100×	100／104.0×	100／99.0 ＝	47,900円／㎡

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位＋4

◇地域格差：街路条件▲1.0

イ　個別格差：物件１　、２　方位＋2 間口・奥行の関係▲10

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

②　物件３（建物）

番号	再調達原価（円／㎡）ア	現況延床面積（㎡）イ	共有持分割合ウ	現価率エ	建物の価格（円）ア×イ×ウ×エ
3	198,000	111.37		0.76	16,760,000

ア　再調達原価　：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ　現況延床面積：登記数量による。

エ　現　価　率

経過年数4年、経済的全耐用年数25.0年、経済的残存耐用年数21.0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価10%、残価率4%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・　現価率＝{残価率4%＋(1－4%)×(経済的残存耐用年数21.0年／経済的全耐用年数25.0年)}×(1－観察減価10%)≒0.76

2　評価額の判定

①　土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,980,000	0.50	法定地上権	1,990,000
2	3,320,000	0.50	法定地上権	1,660,000

②　内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の控除及び加算 (円) イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,980,000	−1,990,000		1.00	0.70	1,390,000
2	3,320,000	−1,660,000		1.00	0.70	1,160,000
3	16,760,000	+3,650,000	1.00	1.00	0.70	14,290,000
一括価格（合計）						16,840,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　　：必要なし
オ　競売市場修正　　：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第６　参考価格資料

１　地価公示価格　古河-9

所　　在：古河市緑町２４２７番２６９
　　「緑町２５－５」
地　　目：宅地
価　　格：49,300円／㎡
位　　置：古河　2.1km
価 格 時 点：令和 8年 1月 1日
地　　積：249㎡
供給処理施設：水道,下水,ガス
接 面 街 路：南西　5.0m　市道
用途指定等　：市街化区域 第１種低層住居専用地域（建蔽率50%、容積率100%）
地域の概要　：中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域

第７　附属資料

物件位置図
周辺見取図
公図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図
建物間取図

以　上

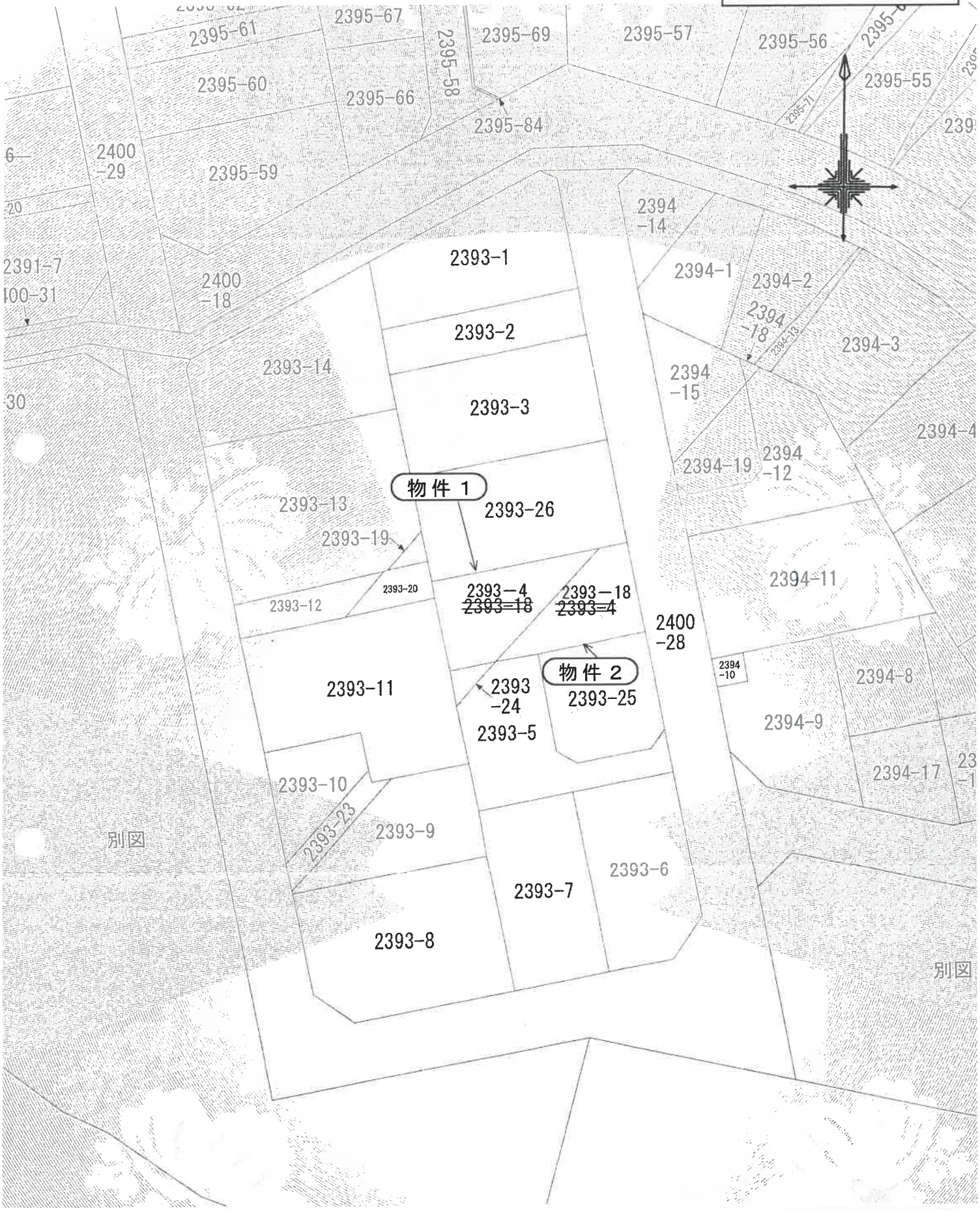
物件位置図

地図出典：国土地理院　GSI Maps

周辺見取図

地図出典：国土地理院　GSI Maps

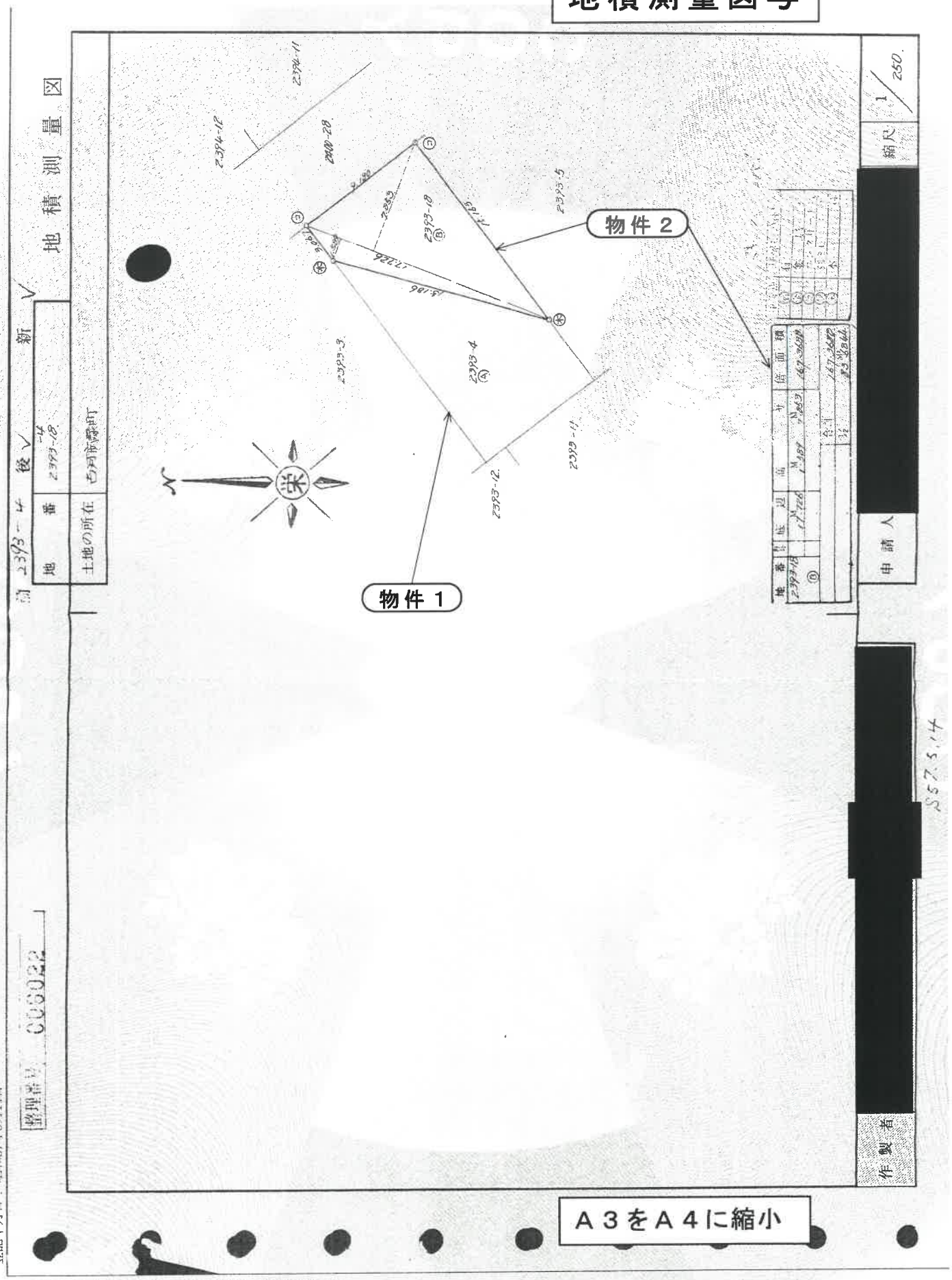
公 図 写



2395-61
2395-67
2395-69
2395-57
2395-56
2395-60
2395-66
2395-58
2395-55
2395-84
2400
-29
2395-59
2394
-14
2393-1
2394-1
2394-2
2391-7
2400
-18
2393-2
2394
-18
2394-3
2393-14
2394
-15
2393-3
2394-4
2394-19
2394
-12
物件 1
2393-13
2393-26
2393-19
2393-20
2393-12
2393-4
2393-18
2393-18
2393-4
2394-11
2400
-28
物件 2
2394
-10
2393-11
2393
-24
2393-25
2394-8
2393-5
2394-9
2393-10
2394-17
2393-23
2393-9
別図
2393-6
2393-7
2393-8
別図

縮尺 1／500

地積測量図写



登記年月日：昭和57年5月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月30日　水戸地方法務局下妻支局　登記官

登記年月日：令和4年8月2日

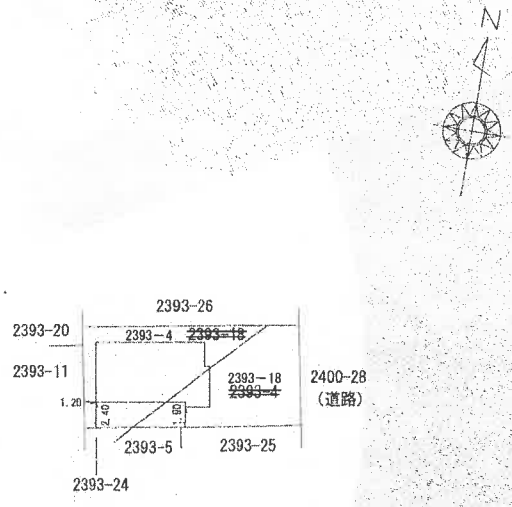
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年3月30日　水戸地方法務局下妻支局
登記官 [redacted]

建物図面・各階平面図写

物件3

家屋番号	2393番18
建物の所在	古河市緑町2393番地18、2393番地4

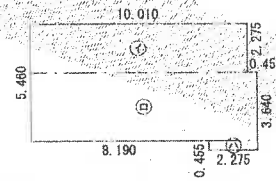
建物図面



作成者 [redacted]　縮尺 1/500

各階平面図

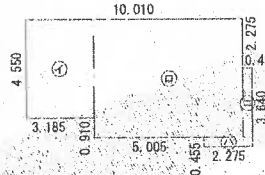
1階



求積表

㋑	10.010 × 2.275 =	22.772750
㋺	10.465 × 3.185 =	33.331025
㋩	2.275 × 0.455 =	1.035125
	計	57.138900
	床面積	57.13㎡

2階



求積表

㋑	3.185 × 4.550 =	14.491750
㋺	6.825 × 5.460 =	37.264500
㋩	2.275 × 0.455 =	1.035125
㋥	0.455 × 3.185 =	1.449175
	計	54.240550
	床面積	54.24㎡

作成者 [redacted]　縮尺 1/250

A3をA4に縮小

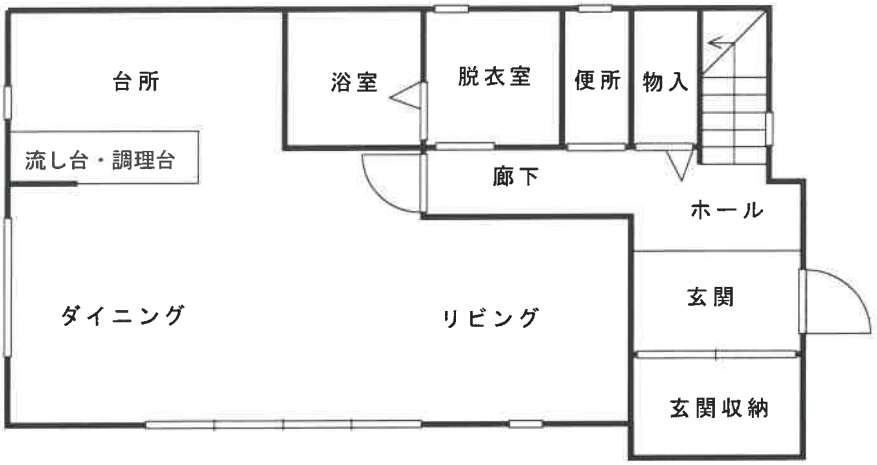
土地建物位置関係図

事件番号	令和8年（ケ）第23号

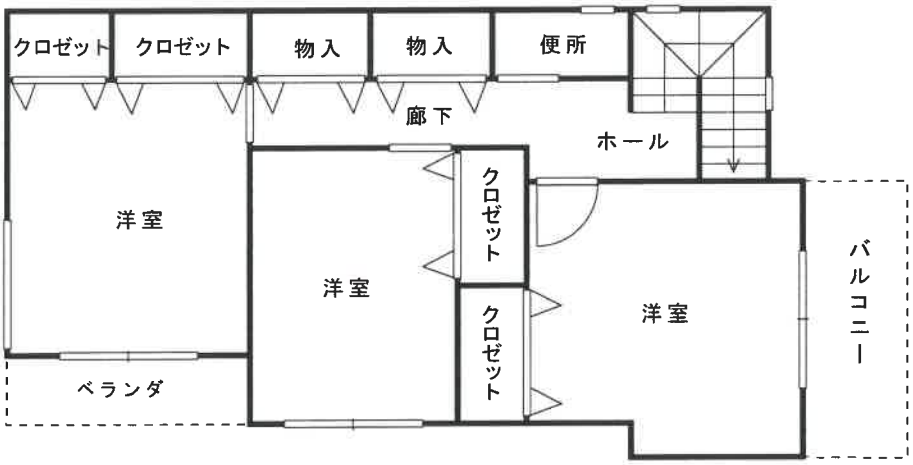
※この図面は地番図等に基づき現地概測等により作成したものであり実測図ではありません。

縮尺 約1／300

建物間取図	
事件番号	令和8年(ケ) 第23号
物件番号	3



1階平面図



2階平面図

※図面と現況が異なる場合は
現況優先となります。

縮尺約 1／100